

Lejerbo afd. 157-0 Lunden

Orientering om renovering af bebyggelsen.

Renovering af boliger, altaner, facader, installationer og friarealer



SIDEN SIDST

Hvordan går det med renoveringen af Lunden?

Der sker rigtig meget i renoveringssagen nu. Siden beboermødet i 2007, hvor vi besluttede at gå videre med renoveringen, har der været en længere proces med ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til projektet. Vi fik et såkaldt forhåndstilsagn om støtte i 2008.

På grund af EU's udbudsregler kunne vi ikke fortsætte med vores rådgivere fra Vilhelm Lauritzen arkitekter og ingeniørfirmaet Wissenberg. Vi afholdt derfor en rådgiverkonkurrence i den sidste halvdel af 2008, og de rådgivere, der skal færdiggøre opgaven, er ingeniørfirmaet Jørgen Wessberg A/S i samarbejde med Karl Henning Sørensen arkitekter og landskabsarkitektfirmaet Thing & Wainø.

Siden november 2008 har de nye rådgivere arbejdet med byggeprojektet sammen med vores forretningsfører fra Lejerbo og Lundens bestyrelse, byggeudvalg og beboergruppe. Projektet er nu så langt, at det skal præsenteres for beboerne på det kommende afdelingsmøde d. 28. maj 2009.

I dette nummer af Lundeavisen beskriver rådgiverne, hvad der skal ske i vores bebyggelse.

Betonfacaderne har mange skader, og de kan ikke længere tåle at være udsat for vind og vejr. Derfor skal bygningerne efterisoleres udvendigt, så betonen kommer ind i et varmt og tørt klima. Det gøres ved at opsætte 15 cm mineraluldisolering på facaderne. Uden på isoleringen laves et armeret pudslag, der udgør den nye færdige facade.

Indgangspartier og trappeopgange renoveres. De nuværende smalle vinduesbånd i trapperummene vil blive delvis dækket af facadeisolering, så det er nødvendigt med nye vinduer. Derfor fjernes det store betonelement i facaden og erstattes af et stort gennemgående vinduesparti.

Betonpladerne, der danner gulv i altanerne, har samme problem som facaderne. Derfor skal altanerne lukkes, så der bliver et mere beskyttet klima. Det er dog ikke nødvendigt at isolere og opvarme dem.

Både omkring de lukkede altaner og indgangspartierne laves en zinkbeklædt ramme i hele facadens højde.

Alle vinduer i facader udskiftes. De nye vinduer bliver en robust type med pulverlakeret aluminium udvendigt i mørk grå farve og hvidmalet træ indvendigt.

I de dele af parterreetagen, hvor der er opvarmede rum til klubber mv., efterisoleres der også. Alle facader i parterrefacaden pudses i mørk farve, og uden på den mørke facade opsættes i felter espalier af vandrette trælister og i andre felter espalier af lodrette stålstænger. Hvor der er stål-espalier, plantes slyngplanter, så facaden får en levende grøn karakter.

Blokkenes lukkede gavle kan gøres betydeligt smukkere ved at lave et lodret vinduesbånd i hver gavl. Bygningens gavle bliver levende både om dagen og om aftenen, da der kastes lys ud gennem vinduerne. Kriminalpræventivt har vinduesbåndet den effekt at man ikke kan 'gemme' sig langs bygningens gavle, som man kan i dag. Vinduesbåndene i gavlene kan dog kun finansieres ved en huslejestigning som det fremgår af økonomiskemaet. Derfor skal der stemmes om det til afdelingsmødet d. 28. maj.

Renoveringen vil forandre bebyggelsens karakter en hel del. De lyse pudsede facader vil danne en smuk baggrund for de lodrette zinkbeklædte trappetårne og 'altantårne'.

Efterisoleringen (der også omfatter isolering af taget og isolering af gulvene over de uopvarmede rum i parterreetagen) samt vinduesudskiftningen vil fjerne de nuværende trækgener og sænke energiforbruget i boligerne betydeligt til gavn for både beboerne og miljøet.



Trægulvene synker, fordi opklodsningen smuldrer. Gulvene skal fjernes og udskiftes til nye gulve i samme stil. Samtidig udskiftes installationerne under gulvene, dvs. varmerør og elinstallationer.

Garderobeskabene står på gulvene, og da de ikke kan tåle at blive nedtaget og genopsat, bliver de alle udskiftet til nye.

Køkkenerne kan desværre ikke blive udskiftet, da Landsbyggefonden ikke ville give støtte til det. Der laves derfor en løsning, hvor de eksisterende køkkener kan bevares i forbindelse med gulvudskiftningen. Dog bliver der etableret nye emhætter i alle køkkener.

Entredørene til trapperummet udskiftes til nye døre, der er bedre isoleret og mere lydtætte. Der kommer ikke brevsprækker i de nye døre, da man fremover skal hente sin post nede ved døren til opgangen. Dette skyldes de nye regler for postomdeling.

Der monteres nye termostatventiler på radiatorerne og nye stikkontakter og afbrydere, der opsættes varmemålere på radiatorerne og vandmålere på det kolde og varme vand, og der etableres et nyt dørtelefonanlæg med video.

Vedrørende altanerne: Byggeudvalget og beboergruppen har nøje drøftet, hvordan man får den bedste udnyttelse af altanen i fremtiden.

Altanerne skal lukkes på grund af betonskaderne. I fronten monteres foldeglas, der kan skubbes helt til side. Den nederste del af fronten bliver dog med fast monteret mat glas, der danner værn og gør, at man ikke kan se lige ind udefra.

For at få meget dagslys på altanen og for at få ekstra mulighed for ventilation, har byggeudvalget ønsket et vindue i den ene side på altanen – ind mod stuen. (På grund af risikoen for brandsmitte kan der ikke være vinduer i begge sider, når altanerne lukkes).

Desuden har byggeudvalget foreslået at udvide altanen med 30 cm, så der bliver bedre plads til møblering – samt foreslået at skabe på altanerne udskiftes. Disse forbedringer kan dog kun finansieres ved en huslejestigning som det fremgår af økonomiskemaet. Derfor skal der stemmes om det til afdelingsmødet d. 28. maj.

Landsbyggefonden ville desværre ikke støtte en generel reovering af badeværelserne, hvorfor dette er udgået af projektet.

Genhusning

De indvendige ombygninger forventes at tage ca. 6 uger pr. bolig. I den periode er det ikke muligt at bo i lejlighederne.

Der vil blive opstillet en lille pavillonby med 21 lejligheder på boldbanen. Der kan man bo, mens ens lejlighed bliver renoveret. Lejlighederne i pavillonbyen indrettes med køkken, bad, stue og værelser. Alle pavilloner er møbleret og forsynet med TV og telefon.

De udvendige arbejder tager længere tid. Man skal derfor være forberedt på, at der vil være stillads rundt om bygningen, og at der laves arbejder på trapper, altan og facader samt vinduesudskiftning, mens man bor i lejligheden.



Gårdrum mellem blokke

Færdselsarealer langs med blokkene renoveres og anlægges med nye betonbelægningssten.

Der etableres bede langs med facaderne. I Bedene plantes lave bunddækkende buske med spredte grupper af blomstrende buske. Hvor der er espalier på parterreetagens facade, tilplantes der med blomstrende slyngplanter.

Ud for fire af bebyggelsens klubber etableres der terrasser til brug for klubmedlemmerne.

Langs med blokkenes indgangssider etableres der lav pullertbelysning i stedet for de nuværende høje parkarmaturer.

Der vil blive mulighed for ophold i de enkelte gårdrum på nyanlagte terrasser, som placeres i tilknytning til beplantning eller bakker.

Cykelparkering på terrænen etableres ud for den enkelte opgang.

I de gårdrum, hvor der nu er volde, omformes disse til bløde bakker og beplantes med græs. Nogle steder suppleres der lav beplantning og grupper af blomstrende træer. Hvert gårdrum får sit eget beplantningsindtryk i form af lunde, træer i rækker, trægrupper og hegn af store buske. Beplantningen og terrænen vil være med til at skabe mindre rum i det enkelte store gårdrum. Træerne vil være af forskellige blomstrende og frugtbærende typer, der fuldt udviklede bliver 5-7 m høje.

Ved klubber, pensionistboliger, omkring cykleparke-ringer samt mod p-pladserne mod syd opsættes der lette hegn som skal begrønnes med slyng- og klatreplanter.





Legepladser

Bebyggelsens store legeplads ved blok 1 og 16 vil blive omformet til et større legelandskab med beplantning og græsbakker. De eksisterende legeredskaber bevares og integreres i det nye landskab.

Voldene og terrænet omkring boldbanen og legearealet omformes mod blok 15 og 16 for at give opholdsmuligheder i grønne omgivelser for beboerne i de 2 blokke.

Bebyggelsens øvrige legepladser bevares, og der suppleres med sandkasser og balanceredskaber for mindre børn i de fleste af gårdrummene.



Hovedstien

I forbindelse med renoveringen af bebyggelsens friarealer, foreslår vi at den gennemgående offentlige cykel- og gangsti omlægges til en privat 3.5 m bred fællessti. Stien tænkes anlagt med et slynget forløb igennem bebyggelsen. Slyngningerne skal dels virke hastighedsdæmpende for knallertkører og hurtige cyklister, men skal også være med til at binde bebyggelsens grønne områder sammen på tværs af stien. Stiens nye udformning vil give et stort løft til bebyggelsen og give indtryk af at være en intern fordelingssti, mere end en gennemfartssti, sådan som den opleves i dag.

Langs med stien foreslår vi indrettet 3 mindre pladsdannelser. Her er det meningen, at man skal kunne slå sig ned og få en sludder med naboen. Mod vest, ved opgangen til legearealet indrettes med et trapeanlæg med siddemuligheder. Ved udmundingen af Strandstien tænkes indrettet en plads med springvand og tribune på skråningen ind mod boldbanen. Den 3. plads som foreslås anlagt udfor blok 12, er en grusplads med mulighed for petanquespil. Pladsen omkranses af træer.

Finansieringen af stioplægningen og pladsdannelserne vil skulle ske via en huslejestigning, se økonomiske-maet. Derfor skal der stemmes om det til afdelingsmødet d. 28. maj.

År 2008

November Rådgiverteamet med Jørgen Wessberg A/S som totalrådgiver og Karl Henning Sørensen arkitekter a/s og Thing & Wainø Landskabsarkitekter ApS som underrådgivere udpeges af Lejerbo på baggrund af totalrådgiverudbud.

År 2009

1. kvartal Rådgiverteamet udarbejder af dispositionsforslag i samarbejde med Lundens bestyrelse, byggeudvalg og beboergruppe.
Dispositionsforslag godkendes af Lejerbo

2. kvartal Rådgiverteamet udarbejder af projektforslag i samarbejde med Lundens bestyrelse, byggeudvalg og beboergruppe.

11. maj Projektforslag for renovering af Lunden afleveres til Lejerbo.

28. maj Ekstraordinært afdelingsmøde. Afstemning om de anførte beboerønsker, med huslejekonsekvens.

2 og 3. kvartal Udarbejdelse af myndighedsprojekt
Ansøgning om byggetilladelse.

3 og 4. kvartal Udarbejdelse af projekt med henblik på indhentning af tilbud fra hovedentreprenører.

4. kvartal Prækvalifikation af entreprenører til at give tilbud på sagen.

År 2010

1. kvartal Indhentning af tilbud og valg af entreprenør.

2. kvartal Besluttende beboermøde for godkendelse af det prissatte renoveringsprojekt til udførelse, samt huslejekonsekvens.
Indsende samlede byggeomkostninger til godkendelse i Landsbyggefonden (Skema B)

3. kvartal Skema B godkendes og byggeriet sættes i gang.
Beboermøde om de praktiske ting i forbindelse med renoveringen.

4. kvartal Renoveringsarbejderne udføres

År 2011

Renoveringsarbejderne udføres.

År 2012

2. kvartal Renoveringsarbejderne afsluttes

3. kvartal Byggeregnskab afsluttes og indsendes til kommunens godkendelse (Skema C).





På afdelingsmødet d. 28.maj stemmes om fælles gennemførelse af disse 4 punkter:

UDVIDELSE AF ALTANER OG SIDELYSVINDUER	areal	Huslejestigning
Familiebolig - 2 rum	67,1 m ²	113 Kr. / md.
Familiebolig - 3 rum	99,9 m ²	168 Kr. / md.
Familiebolig - 4 rum	111,7 m ²	188 Kr. / md.
Familiebolig - 5 rum	124,4 m ²	209 Kr. / md.
Familiebolig - 5 rum	125,2 m ²	210 Kr. / md.
NYE LÅGER TIL SKABE PÅ ALTANER	areal	Huslejestigning
Familiebolig - 2 rum	67,1 m ²	22 Kr. / md.
Familiebolig - 3 rum	99,9 m ²	33 Kr. / md.
Familiebolig - 4 rum	111,7 m ²	37 Kr. / md.
Familiebolig - 5 rum	124,4 m ²	41 Kr. / md.
Familiebolig - 5 rum	125,2 m ²	41 Kr. / md.
GAVLVINDUER	areal	Huslejestigning
Familiebolig - 2 rum	67,1 m ²	49 Kr. / md.
Familiebolig - 3 rum	99,9 m ²	73 Kr. / md.
Familiebolig - 4 rum	111,7 m ²	82 Kr. / md.
Familiebolig - 5 rum	124,4 m ²	91 Kr. / md.
Familiebolig - 5 rum	125,2 m ²	91 Kr. / md.
RENOVERING AF HOVEDSTI OG PLADSER	areal	Huslejestigning
Familiebolig - 2 rum	67,1 m ²	74 Kr. / md.
Familiebolig - 3 rum	99,9 m ²	110 Kr. / md.
Familiebolig - 4 rum	111,7 m ²	123 Kr. / md.
Familiebolig - 5 rum	124,4 m ²	137 Kr. / md.
Familiebolig - 5 rum	125,2 m ²	138 Kr. / md.



Praktiske oplysninger

Byggeudvalget

John Frimann - afdelingsformand

Glenda Jensen - afd. bestyrelse

Preben Chr. Hansen - afd. bestyrelsen

Mogens Nielsen - varmemester

Bygherre

Lejerbo Brøndby - afd. 157-0

V/ Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26.

2500 Valby

Kurt Kristensen - forretningsfører

Per Rydsø - driftschef

Carsten Bai - Projektleder

Rådgivere

Jørgen Wessberg A/S - rådgivende ingeniører

Flemming Aggerbeck - ingeniør

Karl Henning Sørensen Arkitekter A/S

Morten Rønne Nielsen - arkitekt

Thing og Wainø Landskabsarkitekter ApS

Sine Villadsen - landskabsarkitekt

